Deutscher Bundestag
18. Wahlperiode

Drucksache 18/11420
(zu Drucksache 18/10935)
08.03.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Unterrichtung
durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz)
– Drucksache 18/10935 –

Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 953. Sitzung am 10. Februar 2017 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf allgemein

   a) Der Bundesrat dankt der Bundesregierung für die im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen an der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Er geht davon aus, dass sich damit die Versorgung mit Immobilienkrediten gerade für Seniorinnen und Senioren verbessern wird. Auch für Familien und Menschen mit schwankendem Einkommen sind Verbesserungen über eine angekündigte Verordnung möglich. Er verweist auf seinen Beschluss vom 25. September in BR-Drucksache 359/15 (Beschluss), in dem er gebeten hatte, eben diese Verbesserungen wohlwollend zu prüfen. Zudem verweist er auf den Gesetzesantrag in der BR-Drucksache 578/16, der ebenfalls diese Verbesserungsvorschläge beinhaltet. Es bedarf aus Sicht des Bundesrates guter Rahmenbedingungen für Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum und diejenigen, die ihre Immobilie sanieren wollen. Daher ist es erfreulich, dass die Bundesregierung Korrekturen der bestehenden Regelungen nun auf den Weg gebracht hat.

   b) Der Bundesrat geht davon aus, dass die Erschwernisse damit in vielerlei

Hinsicht ausgeräumt werden. Was die Bundesregierung vorgelegt hat, verspricht mehr Rechtssicherheit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung, Erleichterungen bei der Kreditvergabe für Renovierung und Bau, und auch die Einführung von Immobilienverzehrkrediten ist geplant. Das ist gut, richtig und wichtig.

c) Weiterer Klärung bedarf die Frage der Anschlussfinanzierungen. Besondere Bedeutung kommt der Ausgestaltung der Kreditwürdigkeitsprüfung in der vorgesehenen Verordnung zu. Der Bundesrat geht davon aus, dass diese zeitnah von der Bundesregierung vorlegt wird und rasch und verbindlich für Klarheit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung sorgen wird. Er wird das weitere Verfahren konstruktiv begleiten.

2. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe 0a - neu - (§ 18a Absatz 2 KWG)
Artikel 6 Nummer 1a - neu - (§ 505a Absatz 2 BGB)

a) In Artikel 1 Nummer 5 ist vor dem Buchstaben a folgender Buchstabe 0a einzufügen:

"0a. Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

"Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bei demselben Kreditinstitut.""

b) In Artikel 6 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

"1a. Dem § 505a Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

"Satz 1 gilt entsprechend bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bei demselben Darlehensgeber.""

Begründung:

Nach der aktuellen Rechtslage ist es möglich, dass Menschen wegen einer zwischenzeitlich durch Gesetz verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung ihre in der Vergangenheit zu anderen gesetzlichen Bedingungen finanzierten Häuser und Wohnungen verlieren. Diese Folgen sind unzumutbar.

Deshalb muss rechtssicher klargestellt werden, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung auch im Falle einer Anschlussfinanzierung oder einer Umschuldung in entsprechender Anwendung des § 18a Absatz 2 Satz 1 KWG in der heutigen Fassung nicht erforderlich ist, sofern die Darlehenssumme nicht deutlich erhöht wird oder - im Falle einer deutlichen Erhöhung - diese in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung bereits einbezogen wurde. Es ist zwar

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

nicht auszuschließen, dass die Gerichte das geltende Recht in diesem Sinne auslegen. Die Klarstellung dient aber der Rechtssicherheit und liegt im Interesse von Darlehensnehmer und Kreditinstitut.

Insbesondere Darlehensnehmer bei Altverträgen, die eine besonders scharfe Kreditwürdigkeitsprüfung seitens des Kreditinstituts nicht bestehen würden, ihre Raten aber entrichten können, werden vor einem Auszug aus ihrem Eigentum bewahrt. Gerade in den Ballungsräumen werden zunehmend Quartiere gentrifiziert. Nicht nur eine Verdrängung der Mieter, sondern auch eine Verdrängung vorhandener Eigentümer kann für Projektentwickler in diesen Gebieten attraktiv sein. Durch den Erwerb der Darlehensverträge und eine scharfe Kreditwürdigkeitsprüfung könnten sie Eigentümer aus ihren Wohnungen drängen und diese nach Luxussanierungen mit erheblichem Gewinn verkaufen.

Auch gibt es gleichgelagerte Fälle, in denen der Verbraucher Bedarf hat, das Darlehen auf ein anderes (Kauf-)Objekt zu übertragen, zum Beispiel um im Falle der Scheidung oder des Erwerbs eines Altersruhesitzes hohe Vorfälligkeitsentschädigungen - ganz oder wenigstens anteilig - zu vermeiden. Schließlich wird in § 18a Absatz 4 Satz 3 KWG lediglich der Wortlaut der EU-Richtlinie "Bau" oder "Renovierung" aufgenommen. Dieser Begriff weicht vom im BGB verwandten Begriff "Modernisierung" ab. Ohne Änderung wäre zweifelhaft, ob dadurch tatsächlich alle denkbaren Fälle erfasst sind.

Auch Kreditinstitute profitieren, weil ihnen der Aufwand und die Kosten der Kreditwürdigkeitsprüfung erspart bleiben.

Die Möglichkeit des Verzichts auf eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung bei demselben Kreditinstitut beziehungsweise Darlehensgeber bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen bezieht sich auch auf die sogenannte "unechte Abschnittsfinanzierung", wenn sich also Darlehensgeber und -nehmer auf eine Verlängerung des ursprünglichen Kapitalnutzungsrechts einigen und die Darlehenssumme nicht erhöht wird.

Auch vor dem Hintergrund, dass im Rahmen des Gesetzentwurfs Anschlussfinanzierungen von Beschränkungen des § 48u KWG-E ausgenommen werden sollen, erschließt sich nicht, wieso bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen keine Ausnahme von der Kreditwürdigkeitsprüfung möglich sein soll.

3. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe b (§ 18a Absatz 10a KWG), Artikel 6 Nummer 3 (§ 505e Satz 1 BGB)

a) In Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe b ist in § 18a Absatz 10a Satz 1 das Wort "ohne" durch das Wort "mit" zu ersetzen.

b) In Artikel 6 Nummer 3 ist in § 505e Satz 1 das Wort "ohne" durch das Wort "mit" zu ersetzen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die zu erlassenden Verordnungen nicht der Zustimmung des Bundesrates bedürfen. Das Ersetzen des Wortes "ohne" durch das Wort "mit" hat zur Folge, dass die Verordnungen der Zustimmung des Bundesrates bedürfen.

Die Festlegung der Kriterien für die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten hat schwerwiegende Auswirkungen auf die Immobilienkreditmärkte in den Ländern. Eine so wesentliche Frage sollte daher nicht ohne Beteiligung der Länder entschieden werden.

4. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 18a Absatz 10a KWG)
   Artikel 6 Nummer 3 (§ 505e BGB)

Der Bundesrat bittet, die Ermächtigung des Bundesministeriums der Finanzen und des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz zum Erlass einer gemeinsamen Verordnung nach § 505e BGB und § 18a Absatz 10a KWG dahingehend zu ändern, dass

1. die Verordnung möglichst zeitnah nach Inkrafttreten des Gesetzes, spätestens am 1. Oktober 2017, zu erlassen ist, und
2. die zu erlassenden Leitlinien zu den Kriterien und zu den Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung verbindlichen Charakter für die Kreditvergabe im Interesse von Darlehensgeber und Darlehensnehmer haben.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Regierungsentwurf besteht weder eine Verpflichtung zum Erlass der Rechtsverordnung noch eine Frist, bis wann diese ergangen sein soll. Im Interesse von mehr Rechtssicherheit sollte der Gesetzgeber eine Frist zum Erlass der Verordnung vorgeben.

Durch die Rechtsverordnung sollen nach dem Regierungsentwurf zudem lediglich unverbindliche Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung festgelegt werden. Die fehlende Verbindlichkeit des Inhalts der Rechtsverordnung widerspricht ebenfalls dem Ziel, für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, um sowohl den Verbrauchern als auch den Kreditinstituten klare, verlässliche Standards liefern zu können.

Gleichzeitig sollte gesetzlich ausgeschlossen werden, dass in gerichtlichen Streitigkeiten zu einem späteren Zeitpunkt Darlehensgebern, die diese Standards beachtet haben, eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung vorgeworfen werden kann.

Im Rahmen der Leitlinien sollte im Übrigen auch geklärt werden, wie die

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Darlehensnehmer so praktikabel wie möglich informiert werden können. So sollten die gesetzlichen Informationspflichten dadurch erfüllt oder zumindest ergänzt werden, dass auf (Muster-)Hinweise zum Zinsänderungs-, Wechselkurs- oder Einkommensrisiko zurückgegriffen werden kann, die auf verständliche Weise die Wirkmechanismen der genannten Indikatoren auf die Rückzahlungsfähigkeit des Kunden dokumentieren. Die Anwendung szenariobasierter finanzmathematischer Modelle unter Einbezug der statistischen Restlebenserwartung des Darlehensnehmers führt am tatsächlichen Informationsbedarf des Darlehensnehmers vorbei und sorgt für enorme Kosten bei den Darlehensgebern.

5. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 18a Absatz 12 - neu - KWG)
Artikel 6 Nummer 1a - neu - (§ 505a Absatz 3 - neu - BGB)*

a) In Artikel 1 Nummer 5 ist nach dem Buchstaben b folgender Buchstabe c einzufügen:

"c) Nach Absatz 11 wird folgender Absatz 12 angefügt:

"(12) Die Bestimmungen dieser Vorschrift finden keine Anwendung auf Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen von Verträgen gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 sowie Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches bei demselben Darlehensgeber, es sei denn, der Nettodarlehensbetrag wird deutlich erhöht und der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde nicht bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen.""

b) In Artikel 6 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

"1a. Dem § 505a wird nach Absatz 2 folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Die Bestimmungen dieser Vorschrift finden keine Anwendung auf Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen von Verträgen gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 sowie Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 bei demselben Darlehensgeber, es sei denn, der Nettodarlehensbetrag wird deutlich erhöht und der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde nicht bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen.""

* Bei Annahme von Ziffer 2 ist Artikel 6 Nummer 1a redaktionell anzupassen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung:

Die Änderungen stehen im Sachzusammenhang mit den weiteren Änderungen zu Artikel 6 Nummer 1 (§ 491 BGB) und nehmen teilweise schon darauf Bezug (§ 491 Absatz 3 Satz 2 BGB (neu)).

Zu Buchstabe a:

Die Ergänzung von § 18a KWG um den Absatz 12 schließt - im Übrigen auch bei weiteren Gesetzesänderungen - sicher aus, dass die Bestimmungen des § 18a KWG für Förderdarlehen gelten. Aktuell knüpft insbesondere der Wortlaut des § 18a KWG uneingeschränkt an den Begriff "Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge" und damit auch an Förderdarlehen an; allein aus der Gesetzesbegründung zu § 18a KWG und der Gegenäußerung der Bundesregierung (vgl. BT-Drucksache 18/6286 vom 8. Oktober 2015, zu Nummer 33, Seite 32) lässt sich derzeit (noch) eine Ausnahme vertreten.

Durch die Änderung werden zudem mögliche Nachteile für Förderinstitute vermieden. So nimmt der Gesetzentwurf weitere Sonderformen von Darlehensverträgen (wie Immobilienverzehrkreditverträge) vom Anwendungsbereich der Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge aus, ohne gleichzeitig gesetzlich klarzustellen, dass dies auch für Förderdarlehen gilt.

Entsprechendes ergibt sich bei der im Gesetzentwurf vorgeschlagenen und sinnvollen grundsätzlichen Ausnahme von der Verpflichtung zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen. Diese ausdrückliche gesetzliche Ausnahme muss auch für (Allgemein- und Immobiliar-)Förderdarlehen gelten und wird daher in § 18a Absatz 12 KWG ebenfalls neu geregelt.

Nach derzeitiger Rechtslage findet die Privilegierung für Förderdarlehen nach § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB sowie für Immobiliarförderdarlehen nach § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB (neu) keine Anwendung bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen. Würde hier für Förderinstitute keine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung der Privilegierung erfolgen, bestünde die Gefahr, dass Darlehensnehmern von Förderdarlehen durch die verschärfte Kreditwürdigkeitsprüfung eine günstige und einfache Anschluss- und Umschuldungsfinanzierung erschwert würde. Diese Personengruppen sind aber aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse besonders schutzbedürftig.

Auch besteht durch den Fördertatbestand eine besondere Fürsorgepflicht des Staates gegenüber dem Fördernehmer. Ihre Grenze findet der in § 18a Absatz 12 KWG vorgeschlagene Ausnahmetatbestand dort, wo der Nettodarlehensbetrag deutlich erhöht wird. Diese Eingrenzung entspricht § 18 Absatz 2 Satz 4 KWG in der bis zum 31. Dezember 2013 gültigen Fassung vom 29. Juli 2009, wonach bei einer erheblichen Erhöhung des Nettodarlehensbetrags die Kreditwürdigkeit neu zu bewerten ist.

Mit einer Regelung ausschließlich für Förderdarlehen werden sonstige privilegierte Verträge nach § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 4 BGB ihrerseits

nicht benachteiligt. Anders als Förderdarlehen erfüllen Umschuldungen und Anschlussfinanzierungen solcher Verträge regelmäßig erneut die Voraussetzungen für eine Privilegierung, sodass eine Erweiterung der Ausnahmeregelung entbehrlich ist.

Zu Buchstabe b:

§ 505a Absatz 3 BGB stellt ausdrücklich klar, dass § 505a BGB keine Anwendung findet auf Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen von Verträgen gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 sowie Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BGB (neu) bei demselben Darlehensgeber, es sei denn, der Nettodarlehensbetrag wird deutlich erhöht und der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde nicht bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen. Damit wird die mit § 18a Absatz 12 KWG gelöste aufsichtsrechtliche Problematik auch auf zivilrechtlicher Ebene nachvollzogen. Auf die Begründung zu § 18a Absatz 12 KWG wird verwiesen. Da Förderdarlehen grundsätzlich nicht dem Anwendungsbereich des § 505a BGB unterfallen, bedarf es insoweit einer ausdrücklichen Regelung.

Die Änderungen erfüllen insgesamt die Voraussetzungen des Artikels 3 Absatz 3 Buchstabe c und Absatz 5 der Richtlinie 2014/17/EU.

6. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KWG)

In Artikel 1 Nummer 12 ist § 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 wie folgt zu fassen:

"2. für Maßnahmen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder entsprechender landesrechtlicher Regelungen, sowie"

Begründung:

Die Änderung erfolgt redaktionell in Anpassung an die übliche Diktion.

7. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 1 Satz 3 KWG)

In Artikel 1 Nummer 12 ist § 48u Absatz 1 Satz 3 wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 2 ist das Wort "sowie" zu streichen.

b) In Nummer 3 ist der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und das Wort "sowie" anzufügen.

c) Nach Nummer 3 ist folgende Nummer 4 anzufügen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

"4. die im Rahmen eines Förderprogramms vergeben werden, die über eine Förderbank der Länder abgewickelt werden und deren Darlehenssumme zweckgebunden verwendet werden muss."

Begründung:

Kredite, die im Rahmen von Förderprogrammen zweckgebunden vergeben und über eine Förderbank der Länder abgewickelt werden, sollten von dem Anwendungsbereich der Beschränkungen ausgenommen werden.

Die Förderbanken der Länder erfüllen einen eigenen staatlichen Auftrag. Hierzu vergeben sie zweckgebunden und unter engen Voraussetzungen – wie niedrigem Einkommen – Kredite im Rahmen von Wohnimmobilienfinanzierungen, die im Regelfall durch besondere Zinskonditionen sowie Flexibilität bei der Tilgung gekennzeichnet sind. Beschränkungen durch die Bundesanstalt – insbesondere die einkommensabhängigen Beschränkungen nach § 48u Nummer 2 bis 4 KWG – könnten diesen Rahmenbedingungen der Förderbanken entgegenstehen und damit den staatlichen Förderauftrag der Förderbanken der Länder konterkarieren. Von daher ist ebenfalls eine Ausnahme für diese Kredite geboten.

8. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 und 5 - neu - KWG)

In Artikel 1 Nummer 12 ist § 48u Absatz 1 Satz 3 wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 2 ist das Wort "sowie" zu streichen.

b) In Nummer 3 ist der abschließende Punkt durch ein Komma zu ersetzen.

c) Folgende Nummern 4 und 5 sind anzufügen:

"4. im Rahmen von Umschuldungen von Problemkrediten,*

5. die dem Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum dienen."

Begründung:

Die Umschuldung bestehender Verpflichtungen stellt im Rahmen der Sanierung von ausfallgefährdeten Kreditengagements ein wichtiges Instrument von Banken dar, um die langfristige Rückzahlungsfähigkeit von Darlehensnehmern zu begünstigen. Hierzu können u. a. Stundungen oder neue Rückzahlungspläne vereinbart werden, die im Ergebnis die Wahrscheinlichkeit eines Ausfalls des Darlehens verringern sollen.

---

* Bei Annahme der Ziffern 7 und 8 ist § 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 KWG redaktionell zusammenzuführen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

In derartigen Fällen würde die Vorgabe einer Amortisationsanforderung nach § 48u Absatz 2 Nummer 2 KWG kontraproduktiv wirken und ggf. Stabilitätsrisiken sogar erhöhen. Die Beschränkungen im Sinne des § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG sollten daher auf Umschuldungen von Problemkrediten keine Anwendung finden.

Der bloße Verweis in der Gesetzesbegründung auf die prinzipielle Möglichkeit, gemäß § 48u Absatz 4 KWG weitere Ausnahmen (z. B. bei der Restrukturierung notleidender Kredite) zuzulassen, erscheint nicht ausreichend.

Im Hinblick auf die Ausnahme von Darlehen zum Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum von etwaigen Beschränkungen ist darauf hinzuweisen, dass gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase der Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum als wichtiges Element der Alterssicherung von höchster sozialpolitischer Bedeutung ist. Die vorgesehenen Beschränkungen dürften dabei insbesondere diejenigen Kreditnehmer treffen, bei denen aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögenssituation die Bedeutung der selbstgenutzten Wohnimmobilie für die Alterssicherung besonders hoch ist. Außerdem wirkt die Umsetzung der erhöhten Anforderungen der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie an die Kreditwürdigkeitsprüfung in diesen Fällen als zusätzliches Korrektiv. Spekulative Motive für den Wohnimmobilienerwerb, die auf gesamtwirtschaftlicher Ebene aggregiert eine Gefährdung der Finanzstabilität begünstigen könnten, werden beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums regelmäßig nicht einschlägig sein.

Der Hinweis in der Gesetzesbegründung, wonach der Erwerb oder Bau selbstgenutzten Wohneigentums ggf. als Differenzierungskriterium für eine Ausnahme von einer etwaigen Beschränkung im Rahmen einer Allgemeinverfügung dienen könnte, erscheint nicht ausreichend.

9. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 KWG)

Der Bundesrat bittet, im Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens die Notwendigkeit einer etwaigen Vorgabe einer Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert ("Loan-to-Value") zu prüfen.

Begründung:

Bereits die derzeit schon bestehenden Regelungen zur so genannten Realkreditprivilegierung, nach denen die Banken bei Immobilienfinanzierungen bei einem höheren Beleihungsauslauf eine höhere Eigenkapitalunterlegung vornehmen müssen, vermindern Anreize zu Kreditvergaben mit hohen Beleihungsausläufen. Zudem ermöglicht Artikel 124 CRR den Aufsichtsbehörden bereits nach derzeitiger Rechtslage auf der Grundlage von Erwägungen in Bezug auf die Finanzmarktstabilität höhere Risikogewichte (und damit höhere Eigenkapitalanforderungen) anzusetzen. Es ist daher

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

fraglich, ob es dazu noch der Vorgabe einer Obergrenze bedarf.

10. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 2 KWG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit bei einzelnen oder mehreren Instrumenten des § 48u Absatz 2 Nummer 1 bis 4 KWG vorhandene Immobilien oder sonstige Vermögenswerte der Darlehensnehmer berücksichtigt werden können.

Begründung:

Damit eine Störung der Funktionsfähigkeit des inländischen Finanzsystems oder eine Gefährdung der Finanzstabilität im Inland überhaupt erst entsteht, müssten die Darlehensnehmer in großer Zahl ihren Verpflichtungen aus der Wohnimmobilienfinanzierung nicht mehr nachkommen können. Angesichts dessen sollten die Instrumente die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehensnehmer - also deren Bonität insgesamt - berücksichtigen.

Die Instrumente des § 48u Absatz 2 KWG beziehen sich jedoch lediglich auf das Einkommen, obwohl ggfs. vorhandene Immobilien- oder sonstige Vermögenswerte durch die Möglichkeit der Liquidation, die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehensnehmer entsprechend erhöhen. Damit gehen die Instrumente des § 48u Absatz 2 KWG nicht auf die reale Vermögenssituation der Verbraucher ein. Denn erst wenn der auch in Form von Vermögenswerten vorhandene Puffer aufgezehrt ist, kommt es zu Liquiditätsengpässen und letztlich zu Rückzahlungsschwierigkeiten.

Von daher spricht viel dafür, die stabilisierende Wirkung vorhandener Vermögenswerte auf die Ausfallquote bei Immobiliardarlehen zu berücksichtigen. Weder die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, noch die Amortisationsanforderung sowie die einkommensbezogenen Instrumente Schuldendienstfähigkeit, Schuldendienstdeckungsgrad und Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation sehen dies aber nach dem Gesetzentwurf vor.

11. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 2 KWG)

Der Bundesrat bittet, die Laufzeitregelung der Amortisationsanforderungen nach § 48u Absatz 2 Nummer 2 KWG so anzupassen, dass weiterhin Möglichkeiten zur Stundung, Ratenreduzierung oder Umschuldung von Darlehen mit verlängerter Laufzeit für die Darlehensgeber bestehen.

Begründung:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die Bundesanstalt hat durch das Instrument in § 48u Absatz 2 Nummer 2 KWG die Möglichkeit einen Zeitraum vorzugeben, innerhalb dessen ein bestimmter Bruchteil eines Darlehens spätestens zurückgezahlt werden muss bzw. sie kann bei endfälligen Darlehen eine maximale Laufzeit vorgeben (sog. Amortisationsanforderung). Nähere Regelungen dazu können im Rahmen der Rechtsverordnung nach § 48u KWG Absatz 5 Nummer 2 KWG vorgegeben werden.

Kreditinstitute nutzen in der Praxis bei Darlehensnehmern, deren Kapitaldienstfähigkeit nicht mehr gegeben ist, regelmäßig Zahlungsaufschübe, Stundungen oder Umschuldungen von Darlehen mit verlängerter Laufzeit, um die spätere Rückzahlung des Darlehens wahrscheinlicher werden zu lassen. Die Wahl längerer Laufzeiten wirkt damit dem Risiko des Ausfalls von Darlehensnehmern entgegen. Durch die Aktivierung der Amortisationsanforderung – ohne die Ermöglichung von Stundung, Ratenreduzierung oder Umschuldung von Darlehen mit verlängerter Laufzeit - wäre damit ein wichtiges Instrument der Risikostreuung außer Kraft gesetzt. Dies könnte sogar dazu führen, dass sich das Risiko einer Insolvenz für den Verbraucher erhöht.

Die Darlehensgeber sollten daher im Fall eines individuellen Engpasses des Darlehensnehmers Raten noch anpassen oder zeitweise stunden können. Folglich sollte die Laufzeitregelung der Amortisationsanforderungen so gestaltet werden, dass Möglichkeiten zur Stundung, Ratenreduzierung oder Umschuldung nicht beeinträchtigt werden.

12. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 5 Satz 1 KWG)

In Artikel 1 Nummer 12 ist in § 48u Absatz 5 Satz 1 das Wort "nicht" zu streichen.

Begründung:

Der Entwurf sieht vor, dass die zu erlassende Verordnung nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf. Die Streichung des Wortes "nicht" hat zur Folge, dass die Verordnung der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

Die Festlegung der Kriterien für die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten hat schwerwiegende Auswirkungen auf die Immobilienkreditmärkte in den Ländern. Eine so wesentliche Frage sollte daher nicht ohne Beteiligung der Länder entschieden werden.

13. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 5 KWG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die zentralen Begriffe des § 48u KWG, wie "Darlehen" und "Wohnimmobilie" in § 48u Absatz 1 sowie "Einkommen" und "Mittelzufluss" in § 48u Absatz 2,

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

nicht gesetzlich definiert werden sollten.

Begründung:

Bisher ist lediglich eine Definition der Begriffe "Darlehen" und "Wohnimmobilie" durch BMF-Verordnung nach § 48u Absatz 5 Nummer 1 KWG vorgesehen. Dies ist jedoch nicht ausreichend.

Die Anwendung der vier Beschränkungen ist im § 48u KWG in besonderem Maße von einer Prognoseentscheidung abhängig. Um diese Instrumente makroprudenziell genau zu justieren, ist eine sehr weite Voraussicht der Aufsicht notwendig.

Die Begriffe "Darlehen", "Wohnimmobilie", "Einkommen" und "Mittelzufluss" zählen zu den zentralen Begriffen des § 48u KWG anhand derer die Bundesanstalt künftig die Anwendung der Beschränkungen in Absatz 2 zu beurteilen hat. Diese Begriffe sind aus sich heraus nicht weiter verständlich, sondern bedürfen der Konkretisierung. Gerade beim Begriff "Einkommen" gibt es zahlreiche Anknüpfungspunkte wie

- die (Brutto-)Einnahmen oder Einkommen nach Abzug der Werbungskosten,
- personen- oder haushaltsbezogenes Einkommen,
- laufendes Einkommen oder inkl. außerordentlicher Erträge (z. B. Erbschaften).

Gleichzeitig wird die Anwendung der Beschränkungen in besonderem Fokus der Öffentlichkeit und der Darlehensnehmer stehen, da sie je nach Einkommen in unterschiedlichem Maße davon betroffen sind. Vor diesem Hintergrund spricht viel dafür, dass der Gesetzgeber klare Regelungen trifft und damit auch weitere Linien vorgibt, in denen er eine Anwendung der Beschränkungen für sinnvoll erachtet.

14. Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 6 Satz 1 KWG)

In Artikel 1 Nummer 12 sind in § 48u Absatz 6 Satz 1 nach den Wörtern "sind die Spitzenverbände der Institute" die Wörter "und die betroffenen Länder" einzufügen.

Begründung:

Eine so wesentliche Entscheidung wie die Feststellung einer Gefahr für die Funktionsfähigkeit oder Stabilität des Finanzsystems mit der Folge, dass die Vergabe von Immobilienkrediten mit den entsprechenden Folgen für den Wohnungsbau eingeschränkt wird, sollte nicht ohne Beteiligung der Länder erfolgen. Außerdem verfügen die Länder über einen sehr guten Überblick über die jeweiligen regionalen Immobilienmärkte und können so einen Beitrag zu

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

der Entscheidungsfindung leisten.

15. Zum Gesetzentwurf allgemein und zu Artikel 1 Nummer 12

a) Der Bundesrat begrüßt grundsätzlich die Bestrebungen, Vorkehrungen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit und der Stabilität des inländischen Finanzsystems zu treffen sowie Rechtsunsicherheiten bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zu beseitigen.

b) Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren, eine gesetzliche Konkretisierung der notwendigen Voraussetzungen zum Erlass einer Allgemeinverfügung (Artikel 1 Nummer 12 des Gesetzentwurfs) und die Aufnahme der näheren Regelungen über die Einzelheiten der Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Deutschen Bundesbank zur Anwendung des Artikel 1 Nummer 12 des Gesetzentwurfs im Gesetz zu prüfen.

c) Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren, die Anhörungsverpflichtung für das Bundesministerium der Finanzen im Rahmen der Verordnungsermächtigung in Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 5 KWG-E) des Gesetzentwurfs auch auf die Länder zu erstrecken.

d) Der Bundesrat stellt fest, dass im Gesetzentwurf für die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht weitreichende Befugnisse zum Schutz der Funktionsfähigkeit des inländischen Finanzsystems vorgesehen sind. Der Bundesrat bittet daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit vor Erlass einer Allgemeinverfügung das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit einem über die Form der Anhörung hinausgehenden Beteiligungsrecht (z. B. dem Benehmen wie im Zusammenhang mit der Verordnungsermächtigung nach Artikel 1 Nummer 12 (§ 48u Absatz 5 KWG-E)) ausgestattet werden sollten.

16. Zu Artikel 6 Nummer 1 (§ 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 6, Absatz 3 Satz 2 und 3 - neu - sowie

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Absatz 4 BGB)

Artikel 6 Nummer 1 ist wie folgt zu fassen:

'1. § 491 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 Nummer 6 werden nach dem Wort "Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge" die Wörter "oder Immobilienverzehrdarlehensverträge" eingefügt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

"Keine Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind

1. Verträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 4,
2. Verträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 oder
3. Immobilienverzehrdarlehensverträge bei denen der Darlehensgeber

a) pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Auszahlung des Darlehens vornimmt und im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt, und

b) erst nach dem Tod des Verbrauchers oder nach dem Tod des ihn überlebenden Ehegatten oder Lebenspartners eine Rückzahlung fordert, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Darlehensgeber erlaubt, den Vertrag zu kündigen."

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

"Auf Verträge gemäß Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ist § 491a Absatz 4 anwendbar."

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

c) In Absatz 4 wird die Angabe "505d" durch die Angabe "505e" ersetzt. '

Begründung:

Zu Buchstabe a:

"Immobilienverzehrdarlehensverträge" sind zukünftig aus den von der Bundesregierung zutreffend beschriebenen Gründen keine "Verbraucherdarlehensverträge" mehr.

Zu ergänzen ist lediglich, dass bisherige Versuche deutscher Kreditinstitute, solche "Umkehrhypotheken" als einfaches Bankprodukt auf dem deutschen Markt zu platzieren, scheiterten. Probleme gab es insbesondere bei der Komplexität der Produkte. So wurde beispielsweise die rechtliche Wirksamkeit als unsicher eingestuft. Außerdem waren besondere Erfordernisse für den Geschäftsbetrieb notwendig. Durch die abgesicherte Langlebigkeit des Bewohners war zudem eine Versicherungstätigkeit zu vermuten, für die die allgemeine Banklizenz nicht ausreicht.

Allein im Interesse einer einheitlichen Diktion im Bürgerlichen Gesetzbuch sollte einheitlich der Begriff "Darlehen" anstelle des Begriffs "Kredit" verwandt werden.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa:

§ 491 Absatz 3 Satz 2 BGB regelt zukünftig diejenigen Darlehen, die keine Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge darstellen.

Die Änderung in Nummer 1 ist dabei lediglich redaktioneller Natur.

Nummer 2 bezieht sich auf die Fördertätigkeit von Förderinstituten, mithin unter anderem die Gewährung von Förderdarlehen. Die Änderung nimmt zukünftig Verträge im Sinne von § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB, die sich auf Immobilien beziehen (Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge), von dem bisher geregelten Anwendungsbereich der Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge aus. Dabei wird (neben der für die Förderinstitute ohnehin geltenden Preisangabenverordnung) gemäß Satz 3 die europarechtlich erforderliche Informationspflicht gemäß § 491a Absatz 4 BGB beibehalten und nicht tangiert. Dies setzt die Voraussetzungen des Artikels 3 Absatz 3 Buchstabe c und Absatz 5 der Richtlinie 2014/17/EU besser um.

Gleichzeitig liegt hierin die ausdrückliche Klarstellung, dass § 511 BGB und § 18a KWG, die sich auf "Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge" beziehen, für sich auf Immobilien beziehende Verträge im Sinne von § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB nicht gelten. So regelt § 511 BGB Beratungsleistungen bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen und knüpft damit an den Wortlaut "Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge" an. Gesetzessystematisch ist diese Vorschrift nicht mehr im Untertitel 1 "Darlehensverträge" (dort Kapitel 2 - §§ 488 bis 505d BGB), sondern im Untertitel 4 "Beratungsleistungen bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen" (§ 511 BGB) geregelt. Damit kann gesetzessystematisch - Ausnahmeregelungen sind eng auszulegen - kaum vertreten werden, dass die spezielle Ausnahmeregelung des § 491 Absatz 3 Satz 3 BGB auch im Rahmen des § 511

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

BGB gilt. Sachlich ist dies aber gerechtfertigt, da die Förderinstitute bei der Gewährung von Förderkrediten bereits an das öffentliche Recht gebunden sind. Bereits dies erfüllt ausreichend die Voraussetzungen des Artikels 3 Absatz 3 Buchstabe c und Absatz 5 der Richtlinie 2014/17/EU.

Die Änderung in Nummer 3 bezieht sich auf Immobilienverzehrdarlehensverträge. Für sie gilt grundsätzlich die Begründung des Gesetzentwurfs entsprechend. Da allerdings nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Richtlinie 2014/17/EU die Mitgliedstaaten das oder die Ereignisse "im Leben des Verbrauchers" definieren müssen, die Voraussetzungen für eine Rückzahlungsforderung sind, wurden vorliegend als Mindestvoraussetzungen der Tod des Verbrauchers oder nach dessen Tod der ihn überlebende Ehegatte oder Lebenspartner ausdrücklich gesetzlich definiert und nicht lediglich der Gesetzesbegründung überlassen.

Im Interesse einer einheitlichen Diktion im Bürgerlichen Gesetzbuch wurde einheitlich der Begriff "Darlehen" anstelle des Begriffs "Kredit" verwandt.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe bb:

Hier handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des § 491 Absatz 3 Satz 3 BGB in Folge der Neufassung des § 491 Absatz 3 Satzes 2 BGB.

Sie gewährleistet, dass die europarechtlichen Vorgaben zur erforderlichen Informationspflicht eingehalten werden, indem sie § 491a Absatz 4 BGB für anwendbar erklärt.

Zu Buchstabe c:

Entspricht der Vorlage.

17. Zu Artikel 6 Nummer 1 (§ 491 Absatz 3 Satz 4 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie für die im vorliegenden Gesetzentwurf als "Immobilienverzehrkreditverträge" bezeichneten Darlehensverträge ein sachgerechtes Verbraucherschutzniveau gewahrt werden kann. Insbesondere sollte erwogen werden, die Anwendbarkeit der Vorschriften über Allgemein-Verbraucherdarlehen zumindest teilweise zu eröffnen bzw. zu erhalten oder ein eigenes Regelungssystem für diesen Vertragstypus zu schaffen. Eine gänzliche Herausnahme solcher Verträge aus dem Anwendungsbereich des Verbraucherdarlehensrechts sollte in jedem Fall nicht ohne gleichzeitige Schaffung spezieller Regelungen erfolgen.

Begründung:

Der Bundesrat teilt die Auffassung der Bundesregierung, wonach die Herausnahme von "Immobilienverzehrkreditverträgen" im Sinne des § 491 Absatz 3

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Satz 4 BGB-E aus dem Verbraucherdarlehensrecht lediglich klarstellenden Charakter habe, nicht. Vielmehr steht zu befürchten, dass diese Verträge, die als Darlehensvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ausgestaltet sind, den notwendigen Verbraucherschutzvorschriften entzogen werden und dadurch den Verbrauchern erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen. Bei Immobilienverzehrkrediten besteht die Gefahr der wirtschaftlichen Benachteiligung, wenn Zinsen sowie etwaige Zusatzkosten nicht transparent dargelegt werden oder Risikozuschläge auf Grund ungünstiger Wertgutachten zu hoch angesetzt werden. Auch sind die Verbraucher davor zu bewahren, dass sie Verpflichtungen eingehen, die wirtschaftlich einem Grundstücksverkauf entsprechen, für den aus guten Gründen eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

Sinnvoll erscheint vor diesem Hintergrund insbesondere eine Beibehaltung des 14-tägigen Widerrufsrechts aus § 495 Absatz 1 i.V.m. § 355, des Kündigungsschutzes des § 499 Absatz 1 sowie der vorvertraglichen Informationspflichten einschließlich der Angaben des Sollzinssatzes und des effektiven Jahreszinses gem. Anlage 4 EGBGB. Auch sollte eine sachgerechte Regelung zur Vorfälligkeitsentschädigung getroffen werden.

Eine Herausnahme auch aus den Vorschriften für Allgemein-Verbraucherdarlehen ist nicht durch die Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher geboten und sollte daher allenfalls dann erfolgen, wenn zugleich ein sachgerechtes spezielles Regelungsregime für diese Art von Darlehensverträgen erstellt wird. Denkbar wäre eine eigenständige Regelung eines solchen Vertragstyps sui generis, die zumindest die oben genannten Verbraucherschutzmechanismen beinhaltet, oder aber eine nur teilweise Ausnahme vom Geltungsbereich der Verbraucherdarlehensvorschriften (etwa bzgl. der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung).

Die Ausgestaltung von "Immobilienverzehrkreditverträgen" als dinglich besicherter Darlehensvertrag mag in der Praxis bislang tatsächlich wenig Bedeutung im inländischen Raum erlangt haben. Auf Grund der demografischen Entwicklung ist jedoch nicht auszuschließen, dass diese Form der Liquiditätsbeschaffung im Alter zunehmend Verbreitung findet. Daher ist auch von einem entsprechenden Regelungsbedürfnis auszugehen.

18. Zu Artikel 6 Nummer 1a - neu - (§ 491a Absatz 4 Satz 1 BGB)

In Artikel 6 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

'1a. In § 491a Absatz 4 Satz 1 werden die Wörter "einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag entsprechend § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5" durch die Wörter "Verträgen gemäß § 491 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2" ersetzt.'

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung:

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung des § 491a Absatz 4 Satz 1 BGB in Folge der Neufassung des § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB.

19. Zu Artikel 6 Nummer 1_0a -neu - (§ 492b Absatz 3 BGB)

In Artikel 6 ist vor der neuen Nummer 1a folgende Nummer 1_0a einzufügen:

"1_0a. § 492b Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

"Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn der Kreditgeber gegenüber den für ihn zuständigen Behörden nachweisen kann, dass die zu ähnlichen Vertragsbedingungen angebotenen gekoppelten Produkte oder Produktkategorien, die nicht separat erhältlich sind, unter gebührender Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der Preise der einschlägigen auf dem Markt angebotenen Produkte einen klaren Nutzen für die Verbraucher bieten und es sich um Produkte handelt, die nach dem 20. März 2014 vertrieben werden.""

Begründung:

Der Artikel 12 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erlaubt Kopplungsgeschäfte für Produkte, die nach dem 20. März 2014 vertrieben werden nur unter der Bedingung, dass die Kopplungspraxis einen klaren Nutzen für Verbraucher enthält. Diese Auflage ist jedoch nur in der Begründung zum Gesetzentwurf des Umsetzungsgesetzes zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthalten, während § 492b Absatz 3 BGB – ohne Nennung der Voraussetzungen – die Befugnis der Bafin enthält, Kopplungsgeschäfte zu genehmigen.

Zur Klarstellung sollten in § 492b Absatz 3 BGB daher die weiteren Voraussetzungen des Artikels 12 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgenommen werden.

20. Zu Artikel 6 Nummer 1_0b - neu - (§ 502 Absatz 4 - neu - BGB)

In Artikel 6 ist nach der neuen Nummer 1_0a folgende Nummer 1_0b einzufügen:

'1_0b. Dem § 502 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen sind bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung alle dem Darlehensnehmer

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

vertraglich eingeräumten Rechte, die Einfluss auf die Höhe der Entschädigungsforderung nehmen können, zu seinen Gunsten zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Sondertilgungsrechte sowie die Möglichkeit zur Anpassung der Tilgungsleistung. Das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz werden ermächtigt, durch gemeinsame Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates weitere Einzelheiten und Methoden für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen festzulegen." '

Begründung:

Nach einer Untersuchung der Verbraucherzentralen (Vorfälligkeitsentschädigungen: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten Immobilienkrediten, Marktuntersuchung der Verbraucherzentralen und des Verbraucherzentrale Bundesverbandes, Juli 2014) kommt es bei der Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen immer wieder zu überhöhten oder zumindest strittigen Forderungen seitens der Kreditinstitute. In 64 Prozent der insgesamt 2 978 untersuchten Fälle haben die Verbraucherzentralen eine signifikant überhöhte Entschädigungsforderung festgestellt. Dies wird vor allem darauf zurückgeführt, dass verschiedene Berechnungsparameter durch die Rechtsprechung nach wie vor nicht abschließend entschieden worden sind, wodurch sich wesentliche Gestaltungsspielräume für die Berechnung ergeben. Zum Schutz vor fehlerhaften und unrechtmäßigen Entschädigungsforderungen sollte insbesondere rechtlich verbindlich festgelegt werden, dass bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung alle vertraglich eingeräumten Rechte, die Einfluss auf die Höhe der Entschädigungsforderung nehmen können (z.B. Sondertilgungsrechte, Möglichkeiten zur Anpassung der Tilgungsleistung) zugunsten des Darlehensnehmers berücksichtigt werden müssen. Weitere Einzelheiten sowie konkrete Vorgaben für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung (z.B. hinsichtlich des Zinsverschlechterungsschadens, des Zeitpunkts der Schadensermittlung und der grundsätzlich anzuwendenden Methode) sollten auf Grund der Komplexität der finanzmathematischen Berechnungsmethode im Verordnungswege erfolgen. Nur so kann rechtssicher gewährleistet werden, dass die geforderte Entschädigung den tatsächlich entstandenen Schaden nicht übersteigt und es zu einem fairen sowie auch für Darlehensnehmer transparenten und nachvollziehbaren Interessenausgleich zwischen den Vertragsparteien kommt.

Der Bundesrat hatte sich bereits bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie dafür ausgesprochen, dass die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen rechtlich verbindlich geregelt wird (vgl. BR-Drucksache 359/15 (Beschluss), Ziffer 9). Auch die Bundesregierung hat mittlerweile einen entsprechenden Handlungsbedarf anerkannt, nachdem sie in ihrer damaligen Gegenäußerung (vgl. BT-Drucksache 18/6286) noch die Erforderlichkeit einer entsprechenden Vorgabe verneint hat.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

So haben das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie das Bundesministerium der Finanzen eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe zum Thema "Vorfälligkeitsentschädigung" eingesetzt, die sich derzeit insbesondere der Frage widmet, ob es weiteren Kodifizierungsbedarf gibt, welcher Berechnungsweg den Schaden des Kreditinstituts widerspiegelt und wie für Verbraucher mehr Transparenz und damit Kontrollierbarkeit und Vorhersehbarkeit der Vorfälligkeitsentschädigung gewährleistet werden kann. Erste Ergebnisse der Arbeitsgruppe könnten bereits im Frühjahr 2017 vorliegen (vgl. BT-Drucksachen 18/10231 und 18/10123). Um Verbraucherinnen und Verbraucher zukünftig vor fehlerhaften Berechnungen der Vorfälligkeitsentschädigung zu schützen, sollten eine weitere zeitliche Verzögerung unbedingt vermieden und bereits jetzt eine entsprechende Regelung sowie eine Verordnungsermächtigung in § 502 BGB aufgenommen werden.

21. Zu Artikel 6 (§ 505d BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, in welcher Weise die Rechtssicherheit bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten durch eine zeitliche Beschränkung der in § 505d Absatz 1 BGB normierten Folgen eines Verstoßes gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung erhöht werden kann.

Begründung:

Die in § 505d Absatz 1 BGB geregelten Folgen eines Verstoßes des Darlehensgebers gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung (Anpassung der Darlehenskonditionen, Recht des Darlehensnehmers zur jederzeitigen fristlosen Kündigung ohne Pflicht zur Leistung von Vorfälligkeitsentschädigung) treten - anders als die in § 505d Absatz 2 BGB geregelte Einschränkung der Rechte des Darlehensgebers - unabhängig davon ein, ob sich der Pflichtverstoß tatsächlich zum Nachteil des Verbrauchers ausgewirkt hat. Der Darlehensgeber muss vielmehr während der gesamten Laufzeit des Darlehens damit rechnen, dass sich eine für den Verbraucher günstige Marktentwicklung zu seinen Lasten auswirkt, auch wenn der Darlehensnehmer zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten ohne weiteres in der Lage ist. Diese einseitig wirkende Rechtsunsicherheit ist weder interessengerecht noch nach den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geboten und erforderlich. Zudem sinkt mit zunehmender Vertragslaufdauer tendenziell das Risiko, dass ein Pflichtverstoß bei der Kreditwürdigkeitsprüfung tatsächlich zu einer finanziellen Überforderung des Verbrauchers führt.

Der bereits in § 505d Absatz 3 BGB vorgesehene Sanktionsausschluss sollte daher im Interesse der Rechtssicherheit und der Interessengerechtigkeit bezüglich Absatz 1 um eine zeitliche Komponente ergänzt werden. Dadurch würde auch die Kalkulation des mit der Darlehenshingabe für den Darlehensgeber verbundenen Risikos erleichtert. Spätestens zehn Jahre nach

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Empfang des Darlehens sollten die Sanktionen in Anbetracht der dem Darlehensnehmer nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigem Empfang eines Darlehens ohnehin eröffneten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit (§ 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB) und in Anlehnung an die zehnjährige Verjährungshöchstfrist (§ 199 Absatz 2 BGB) jedenfalls nicht mehr greifen. Der Darlehensnehmer bliebe durch § 505d Absatz 2 BGB auch nach Ablauf dieser Frist hinreichend geschützt.

22. Zu Artikel 6 Nummer 3 (§ 505e BGB)

a) Der Bundesrat begrüßt das Vorhaben der Bundesregierung, mögliche Defizite bei der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu beseitigen und Rechtsklarheit herbeizuführen. Auslegungsprobleme sollten zu Gunsten der Rechtssicherheit beseitigt werden, da sich dies auch unmittelbar auf den Umgang der Kreditinstitute mit den Verbraucherinnen und Verbraucher auswirkt.

b) Der Bundesrat regt an, bei der Erarbeitung der Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung auch die Erfahrung und Einschätzung der für Verbraucherschutz zuständigen Organisationen zu berücksichtigen. So sollte die Einschätzung des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen, die der Verbraucherzentralen der Länder und insbesondere die der Schwerpunkt-Verbraucherzentrale Bremen, die im Rahmen des Marktwächters Finanzen die Immobilienfinanzierung analysiert, Berücksichtigung finden.

23. Zu Artikel 6 Nummer 3 (§ 505e Satz 3 - neu - BGB)

In Artikel 6 Nummer 3 ist dem § 505e folgender Satz anzufügen:

"Soweit die Kreditwürdigkeitsprüfung den Leitlinien entspricht, kann dies nicht zum Nachteil des Darlehensgebers geltend gemacht werden."

Begründung:

Die Ergänzung soll klarstellen, dass nach Sinn und Zweck der Verordnungsermächtigung im Falle einer gerichtlichen Überprüfung, ob die Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchgeführt wurde, die Beachtung der in der Rechtsverordnung festgelegten Leitlinien hinsichtlich der in ihnen geregelten Punkte die Feststellung eines Pflichtverstoßes ausschließt. Unsicherheiten über die Reichweite der Verordnungsermächtigung, wie sie im Falle des mittlerweile aufgehobenen Artikel 245 EGBGB im Hinblick auf die - weggefallenen - Regelungen in § 14 Absatz 1 BGB-InfoV bestanden (vgl. BGH, Urteil vom 15. August 2012, VIII ZR 378/11), sollen damit vermieden

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

werden.

24. Zu Artikel 6 Nummer 6 Buchstabe a und Buchstabe b - neu - (§ 514 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 und Absatz 3 - neu - BGB)

In Artikel 6 ist Nummer 6 wie folgt zu fassen:

'6. § 514 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter "505d Absatz 2 bis 4" durch die Wörter "505d Absatz 2 und 3 sowie § 505e" ersetzt.

bb) Satz 2 wird gestrichen.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

"(3) Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung auf Verträge im Sinne von § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1, Nummer 4 oder Nummer 5 oder Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 oder Nummer 2, selbst wenn sie unentgeltlich gewährt werden." '

Begründung:

Gesetzessystematisch ist die Vorschrift des § 514 BGB nicht im Untertitel 1 "Darlehensverträge" (§§ 488 bis 505d BGB), sondern im Untertitel 6 "Unentgeltliche Darlehensverträge und unentgeltliche Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher" (§§ 514, 515 BGB) verortet. Damit kann § 514 BGB so verstanden werden, dass die Vorschrift sogar Förder- oder Arbeitgeberdarlehen erfasst, soweit diese - durch den verbilligten Zins - unentgeltlich ausgereicht werden. Knüpft man für die Definition eines Förder- oder Arbeitgeberdarlehens im Sinne des § 491 Absatz 2 Nummer 4 und 5 sowie Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 und 2 BGB an die Entgeltlichkeit an, würden diese - folgt man dem Wortlaut des bisherigen § 514 BGB - nicht unter diese Privilegierungsvorschriften fallen, sondern stattdessen dem Anwendungsbereich des § 514 BGB unterliegen, wenn sie mit 0 Prozent (unentgeltlich) ausgereicht werden.

Verzinsliche Förderdarlehen oder Arbeitgeberdarlehen sind dagegen von einer verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung nach § 18a KWG und §§ 505a ff BGB zu Recht ausgenommen. Für sie ist auch kein Widerrufsrecht nach § 495 BGB vorgesehen. Ohne die Anfügung des § 514 Absatz 3 BGB bestünde das Problem, dass Förderdarlehen oder auch Arbeitgeberdarlehen, die sogar zu Gunsten des Darlehensnehmers mit einem verbilligten (Förder-)Zinssatz von 0 Prozent verzinst sind, als "unentgeltlich" gelten und deshalb von einer

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung nach §§ 505a bis c BGB und einem gesonderten Widerrufsrecht betroffen wären. Damit wären die für den Verbraucher mit 0 Prozent günstigeren Darlehen plötzlich wegen der verschärften Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung und der Einführung eines Widerrufsrechts schlechter gestellt, als solche Förder- oder Arbeitgeberdarlehen, bei denen ein Zinssatz (und sei es auch nur 0,01 Prozent) vereinbart wurde. In der Praxis kann dies zur Folge haben, dass allein aus diesem Grund das Arbeitgeber- oder Förderdarlehen mit einem Zinssatz belegt wird.

Die (unentgeltlichen) Kleindarlehen waren in § 514 Absatz 1 Satz 2 BGB bereits von den Anforderungen an eine Kreditwürdigkeitsprüfung und einem Widerrufsrecht ausgenommen. Die Nichtanwendbarkeit von § 514 Absatz 1 und Absatz 2 BGB für diese Kleindarlehen wird nunmehr durch die vorgesehene Formulierung redaktionell in der einheitlichen Regelung in § 514 Absatz 3 BGB mit geregelt.

Die Änderung in § 514 Absatz 1 Satz 1 BGB entspricht dem Gesetzentwurf.

25. Zu Artikel 6 Nummer 6 (§ 514 Absatz 3 - neu - BGB)

Artikel 6 Nummer 6 ist wie folgt zu fassen:

'6. § 514 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter … <weiter wie Vorlage>.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

"(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für notariell beurkundete Verträge.' "

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Es handelt sich um die im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung des § 514 Absatz 1 Satz 1 BGB, die in Nummer 6 Buchstabe a überführt wird.

Zu Buchstabe b:

Die Anfügung des Absatzes 3 in § 514 BGB bewirkt eine Klarstellung im Bereich notarieller Grundstückskaufverträge.

Nach der derzeit maßgeblichen Rechtslage könnte ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub gemäß § 515 BGB in Fällen des vorzeitigen Besitzübergangs über eine Immobilie vorliegen. Hierbei handelt es sich um Fälle, in denen der Käufer in Abweichung vom gesetzlich dispositiven Recht (§ 320 BGB) den Kaufpreis erst zahlen muss, nachdem Besitz, Nutzen und Lasten ("Schlüsselübergabe") auf ihn übergegangen sind (vgl. BGH NJW 2013, 2195, 2196; MüKo-BGB-Schürnbrand, 7. Auflage 2017, § 515 Rn. 2, § 506 Rn. 3). Solche Vereinbarungen werden in notariellen Grundstückskaufverträgen nicht selten getroffen. Sie erlauben dem Käufer (Verbraucher),

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

so früh wie möglich in die gekaufte Immobilie einzuziehen, dienen also seinem Interesse. Es ist unklar, ob §§ 514, 515 BGB Vereinbarungen wie die vorstehende erfassen. Läge jedoch ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub im Sinne von § 515 BGB vor, stünde dem Verbraucher gemäß § 514 Absatz 2 BGB ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Der Verkäufer (Unternehmer) würde sich folglich nicht mehr auf einen vorzeitigen Besitzübergang einlassen, obwohl dies im Interesse des Verbrauchers sinnvoll sein kann.

Daher sollte zur Klarstellung eine Ausnahme für notariell beurkundete Verträge ausdrücklich im Gesetzeswortlaut verankert werden.

Im Rahmen des EU-Rechts werden notariell beurkundete Verträge grundsätzlich vom Widerrufsrecht ausgenommen, weil hierfür "wegen der verbraucherschützenden Wirkung der notariellen Beurkundung keine Notwendigkeit" besteht. "Der Notar ist unabhängiger und unparteiischer Betreuer der Beteiligten (§ 14 Absatz 1 BNotO). Durch die ihm im Rahmen der Beurkundung obliegenden Verlesungs-, Prüfungs- und Belehrungspflichten (§ 13 Absatz 1 und § 17 BeurkG) wird einer Überforderung oder Überrumpelung des Verbrauchers wirksam entgegengetreten (Warnfunktion der notariellen Beurkundung)" (so zum Beispiel die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BT-Drucksache 17/12637, S. 57). Dies gilt auch bei unentgeltlichen Finanzierungshilfen.

Bei der Einführung der §§ 514, 515 BGB ging man davon aus, dass notariell beurkundete Verträge in den von der Neuregelung betroffenen Fällen "keine praktische Relevanz" hätten, "weshalb eine Ausnahme nicht erforderlich" erscheine (BT-Drucksache 18/7584, S. 145). Dabei wurde ausweislich der Begründung übersehen, dass die praxisrelevante Vereinbarung eines vorzeitigen Besitzübergangs in notariellen Grundstückskaufverträgen von den neu geschaffenen Vorschriften erfasst sein könnte.

Die Ausnahme für notariell beurkundete Verträge sollte zur Wahrung der bestehenden Systematik in § 514 BGB erfolgen. Damit bleibt der bisherige Gleichlauf zwischen unentgeltlichen Darlehensverträgen und unentgeltlichen Finanzierungshilfen erhalten.

26. Zu Artikel 6 (§ 314 Absatz 3 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob und inwieweit Dauerschuldverhältnisse, insbesondere Darlehen und hierunter namentlich Förderdarlehen, vom Anwendungsbereich des § 314 Absatz 3 BGB ausgenommen werden können, jedenfalls solange noch eine verwaltungsrechtliche Vorfrage zu klären ist.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung:

Förderdarlehen werden im Regelfall von Anstalten des öffentlichen Rechts im Rahmen der sogenannten Zwei-Stufen-Theorie vergeben. Die Zweistufentheorie greift ein, wenn die Verwaltung bei einer Leistungsgewährung zunächst mittels Verwaltungsakt über das "Ob" der Gewährung, das heißt die Darlehensgewährung, und in einem zweiten Schritt dann über die Leistungsgewährung, das "Wie", hier den Abschluss eines zivilrechtlichen Darlehensvertrags, entscheidet.

Der Darlehensvertrag wird dabei öffentlich-rechtlich überlagert. Unabhängig von der privatrechtlichen Ausgestaltung des Darlehensvertrags sind Fallgestaltungen denkbar, in denen vor Kündigung des Darlehensvertrags (zum Beispiel wegen eines Verstoßes gegen Förderbedingungen) der Widerruf beziehungsweise die Rücknahme des diesem zugrunde liegende Bewilligungsbescheides angezeigt ist. Solange das hierauf bezogene Verwaltungsverfahren sowie das sich gegebenenfalls anschließende Vorverfahren nach §§ 68ff Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) nicht abgeschlossen sind, führt die aktuelle Gesetzesfassung dazu, dass das Darlehensverhältnis womöglich voreilig (nur um einen Verstoß gegen § 314 BGB zu vermeiden) gekündigt werden muss. Nach erfolgter Kündigung könnte diese nicht wieder einseitig zurückgenommen werden, sondern der Vertrag müsste erneut abgeschlossen werden. Das setzte voraus, dass erneut alle Voraussetzungen für den Vertragsschluss vorliegen. Bei Darlehen könnten - nicht zuletzt auch aus öffentlich-rechtlichen Gründen - die ursprünglich gegebene Kreditwürdigkeit und Zuverlässigkeit nicht einfach angenommen werden. Vielmehr müsste eine erneute Prüfung erfolgen. Gegebenenfalls könnte diese im Hinblick auf die aus den - zu der Prüfung der verwaltungsrechtlichen Vorfrage führenden - Umständen nicht mehr festgestellt werden. Andererseits würden diese Umstände nicht notwendigerweise zu Widerruf oder Rücknahme führen, da dabei im Rahmen der Ermessensausübung auch Zweckmäßigkeitserwägungen eine Rolle spielen. Eine unter Umständen voreilige Kündigung könnte daher möglicherweise nicht mehr ungeschehen gemacht werden und würde somit den Ausgang des verwaltungsrechtlichen Verfahrens beziehungsweise Vorverfahrens gemäß §§ 68ff VwGO jedenfalls faktisch präjudizieren, was als ermessensfehlerhaft aufgefasst werden könnte.

Das Kündigungsrecht kann nach § 314 Absatz 3 BGB nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntniserlangung vom Kündigungsgrund ausgeübt werden. Erforderlich ist positive Kenntnis. Die Regelung verfolgt ein doppeltes Ziel: Sie soll einerseits der beschleunigten Herbeiführung klarer Verhältnisse dienen, insbesondere dem anderen Teil Klarheit darüber verschaffen, ob von einer Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird; zum anderen liegt der Regelung die Erwägung zugrunde, dass der Kündigungsberechtigte durch längeres Zuwarten zu erkennen gibt, dass ihm trotz vorliegendem Kündigungsgrund die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht unzumutbar ist. Wegen der Vielgestaltigkeit der Dauerschuldverhältnisse sieht das Gesetz bewusst - und zu Recht - von einer festen Ausschlussfrist ab. Bei Darlehenskündigungen ist aber oftmals ein Zeitraum von zwei Monaten schon zu lang (vgl. Palandt 76. Auflage, § 314 BGB, Rz. 10). Dieser Zeitraum führt dort zu Problemen und ist unangemessen, wo zum Beispiel bei Förderungen (Zwei-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Stufen-Theorie) trotz "Kenntnis" erst noch die vorbeschriebenen Verfahren durchzuführen sind.

Fallgestaltungen mit darlehensvertraglichem Bezug, bei denen öffentlich-rechtliche Vorfragen zu klären sind, sind auch bei bankaufsichtlichem, eine Vertragskündigung verlangendem Eingreifen (etwa nach Maßgabe der neu zu schaffenden Vorschriften gemäß § 505e BGB § 18a Absatz 10a KWG) vorstellbar, desgleichen bei außenwirtschaftlichen Vorgaben oder bei aus beihilferechtlichen Gründen erfolgenden Maßnahmen seitens der EU. Derartige Konstellationen beschränken sich nicht nur auf das Darlehensvertragsrecht, sondern kommen auch bei anderen Dauerschuldverhältnissen in Betracht, etwa bei dem ebenfalls einer Aufsicht unterliegenden Versicherungsvertragsrecht oder bei Sukzessivlieferungsverträgen mit Auslandsbezug. Sogar im Mietrecht sind sie nicht ausgeschlossen. Zu denken ist dabei an ein auf § 27 Absatz 6 WoFG oder entsprechende Landesvorschriften (zum Beispiel § 18 Absatz 2 HmbWoFG) gestütztes Verlangen der zuständigen Behörde, ein Mietverhältnis zu beenden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zu der Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

Zu Nummer 1 (Änderungen an der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie)

Der Bundesrat begrüßt den Gesetzentwurf und kündigt eine konstruktive Begleitung des weiteren Verfahrens an.

Die Bundesregierung dankt für die Unterstützung.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nummer 5 - § 18a Absatz 2 KWG, Artikel 6 Nummer 1a - neu - § 505a BGB)

Nach dem Vorschlag des Bundesrates soll im Kreditwesengesetz (KWG) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt werden, dass bei Umschuldungen und Anschlussfinanzierungen keine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Bundesregierung hält das mit dem Vorschlag verfolgte rechtspolitische Anliegen grundsätzlich für berechtigt. Dass die strikte Anwendung der Richtlinienvorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung u.a. bei Abschnittsfinanzierungen zu Schwierigkeiten führen könnte, hat die Bundesregierung bereits in den Verhandlungen im Juni 2011 in die Beratungen der Richtlinie eingebracht und in Frage gestellt, ob die Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung auch bei der Verlängerung von Krediten gelten sollen mit der Folge, dass diese bei gesunkener Bonität zu verweigern wäre und der Verbraucher dann zur oftmals nicht möglichen Rückzahlung verpflichtet sei. In der Ratsarbeitsgruppe bejahte die Europäische Kommission dies seinerzeit für den Fall, dass sich die Verlängerung rechtlich als neuer Kredit darstelle. Bei der Umsetzung wurde daher angesichts des Wortlauts kein Raum für eine Ausnahme von der Kreditwürdigkeitsprüfung gesehen. Die Bundesregierung ist aber unter Bezugnahme auch auf die Beratungen in den Ausschüssen des Bundesrates erneut an die Europäische Kommission herangetreten und hat diese um Stellungnahme gebeten. Die Antwort der Europäischen Kommission wird im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens ausgewertet. Falls es erforderlich sein sollte, wird die Bundesregierung Vorschläge zu sachgerechten und europarechtlich tragfähigen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Anpassungen der Vorschriften über die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen unterbreiten.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nummer 5 – § 18a Absatz 10a KWG
Artikel 6 Nummer 3 - § 505e Satz 1 BGB)

Der Bundesrat schlägt vor, dass der Erlass der Verordnung zu Leitlinien der Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates zur Zustimmungsbedürftigkeit ab, da keine rechtliche Grundlage für ein Zustimmungserfordernis ersichtlich ist. Insbesondere ist keine Ausführung durch die Länder im Sinne des Art. 80 Absatz 2 GG vorgesehen.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 Nummer 5 - § 18a Absatz 10a KWG
Artikel 6 Nummer 3 - § 505e Satz 1 BGB)

Der Bundesrat schlägt vor, in die Verordnungsermächtigung für den Erlass von Leitlinien für die Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung eine Frist sowie eine Regelung zur Verbindlichkeit der Leitlinien für die Kreditvergabe aufzunehmen.

Die Bundesregierung beabsichtigt einen zeitnahen Erlass der entsprechenden Rechtsverordnung. Eine Fristsetzung ist insoweit nicht erforderlich. Vor Erlass ist der Verordnungsentwurf umfassend zu konsultieren.

Die Bundesregierung wird die erbetene Prüfung im Übrigen vornehmen. Sie gibt bereits jetzt zu bedenken, dass die formale Einhaltung der Leitlinien bei gleichzeitig gegebener Kenntnis des Darlehensgebers von Umständen, die der Kreditwürdigkeit entgegenstehen, den Darlehensgeber nicht wird entlasten können. Ob eine Regelung, nach der die Einhaltung der Leitlinien zu der Vermutung führt, die Kreditwürdigkeitsprüfung sei ordnungsgemäß erfolgt, angemessen und europarechtlich möglich ist, wird geprüft werden.

Zu Nummer 5 (Artikel 1 Nummer 5 - § 18a Absatz 12 - neu - KWG,

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Artikel 6 Nummer 1a - neu - § 505a Absatz 3 BGB)

Nach dem Vorschlag des Bundesrates soll im Kreditwesengesetz und im BGB geregelt werden, dass bei Umschuldungen und Anschlussfinanzierungen von Förderdarlehen keine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab, soweit es sich um eine Anschlussfinanzierung oder eine Umschuldung eines Förderdarlehens handelt, ohne dass dies dabei seinen Charakter als Förderdarlehen verliert. Auf Förderdarlehen sind gemäß § 491 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB die Vorschriften über die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht anwendbar.
Im Übrigen wird die Bundesregierung unter Bezugnahme auf die Ausführungen zu Nummer 2 das Anliegen prüfen.

Zu Nummer 6 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 1 KWG)

Der Bundesrat schlägt vor, die vorgesehene Ausnahme für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus redaktionell anzupassen.

Die Bundesregierung lehnt den Änderungsvorschlag ab. Nach der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Formulierung im Entwurf des § 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 KWG findet die Ausnahme eindeutig nur bei Maßnahmen Anwendung, für die eine Zusage auf eine entsprechende Förderung erteilt wurde. Nach der redaktionellen Änderung entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates wäre nicht klar geregelt, dass eine Zusage erforderlich ist.

Zu Nummer 7 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 1 KWG)

Der Bundesrat schlägt vor, alle im Rahmen eines Förderprogramms vergebenen Darlehen, die über eine Förderbank der Länder abgewickelt werden und zweckgebunden verwendet werden müssen, von den Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG auszunehmen.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab. Der Gesetzentwurf sieht bereits Ausnahmen für den sozialen Wohnungsbau vor. Auch Umbau und Sanierung sind von dem Gesetz nicht erfasst. Dagegen könnten Ausnahmen für alle Förderzwecke und Fördermaßnahmen ohne Prüfung des konkreten Wohnraumbedarfs der Zielsetzung der Instrumente, einer Gefährdung der Finanzstabilität entgegenzuwirken, zuwiderlaufen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu Nummer 8 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 1 KWG)

Der Bundesrat schlägt vor, die Umschuldung von Problemkrediten und Darlehen zum Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum von den Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG auszunehmen.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab. Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG können nur auf das Neugeschäft zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien angewendet werden; die Umschuldung von Problemkrediten wird hierdurch nicht erfasst und die Festlegung einer Amortisationsanforderung würde der Umschuldung von Problemkrediten nicht im Wege stehen.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung der Wohnimmobilie ist eine differenzierte Anwendung der Instrumente möglich, also auch abweichende Vorgaben oder eine Ausnahme für selbstgenutztes Wohneigentum. Eine gesetzliche Ausnahme für Darlehen zum Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien könnte dagegen der Zielsetzung der Instrumente, einer Gefährdung der Finanzstabilität entgegenzuwirken, zuwiderlaufen.

Zu Nummer 9 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 2 KWG)

Der Bundesrat bittet um Prüfung, ob die Möglichkeit der Vorgabe einer Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert erforderlich ist.

Die Bundesregierung hält eine weitere Prüfung der Notwendigkeit zur Schaffung der Befugnis für die Vorgabe einer Obergrenze nicht für erforderlich. Der Gesetzentwurf wurde unter Berücksichtigung von Expertenempfehlungen des Internationalen Währungsfonds, des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken und des Ausschusses für Finanzstabilität erarbeitet. Gerade bei der Loan-to-Value-Ratio handelt es sich um ein international etabliertes Instrument. Die entsprechende Ergänzung des aufsichtlichen Instrumentariums ist angezeigt; die nach derzeitiger Rechtslage mögliche Anpassung von Kreditrisikogewichten ermöglicht kein vergleichbar gezieltes aufsichtliches Handeln.

Zu Nummer 10 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 2 KWG)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Bundesrat bittet um Prüfung, inwieweit bei den Maßnahmen nach § 48u KWG vorhandene Immobilien oder sonstige Vermögenswerte berücksichtigt werden können.

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen. Im Zuge der Erarbeitung einer Rechtsverordnung zu § 48u Absatz 5 KWG werden Einzelheiten zur Berechnung der maßgeblichen Größen erarbeitet. Allerdings stellen sich bei dem Vorschlag zur Berücksichtigung weiterer Vermögenswerte Fragen in Bezug auf die Verfügbarkeit als Sicherheiten und die Verwertbarkeit. Bei den Einzelheiten zur Berechnung wird es darauf ankommen, möglichst praktikable und umsetzbare Vorgaben zu machen. Auch ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen von Freikontingenten bei untypischen Fallgestaltungen von den Beschränkungen abgewichen werden kann.

Zu Nummer 11 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 2 KWG)

Der Bundesrat bittet darum, die Laufzeitregelung der Amortisationsanforderung so anzupassen, dass Möglichkeiten zur Stundung, Ratenreduzierung oder Umschuldung weiterhin bestehen.

Die Bundesregierung hält eine Anpassung nicht für erforderlich. Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG sollen nur auf das Neugeschäft zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien angewendet werden. Stundungen, Ratenreduzierungen oder Umschuldungen werden hierdurch nicht erfasst.

Zu Nummer 12 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 5 KWG)

Der Bundesrat schlägt vor, dass der Erlass der Rechtsverordnung zu § 48u KWG der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab, da keine rechtliche Grundlage für ein Zustimmungserfordernis ersichtlich ist. Insbesondere ist keine Ausführung durch die Länder im Sinne des Art. 80 Absatz 2 GG vorgesehen.

Zu Nummer 13 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 5 KWG)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Bundesrat bittet zu prüfen, ob die erforderlichen Definitionen für die Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 KWG auf gesetzlicher Ebene vorgenommen werden sollen und nicht in einer Rechtsverordnung.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf zur Bereitstellung der Instrumente besteht jetzt, um im Gefahrenfall handlungsfähig zu sein. Für die Festlegung der Definitionen wird jedoch Zeit für ausführliche Konsultationen benötigt, damit sich diese möglichst widerspruchsfrei in die bei der Kreditwirtschaft verwendeten Methoden einfügen. Parallel erfolgen auch Arbeiten auf europäischer Ebene zur Festlegung von Definitionen für Meldeanforderungen der Europäischen Zentralbank und die Umsetzung einer Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken, die zu berücksichtigen sind.

Zu Nummer 14 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u Absatz 6 KWG)

Der Bundesrat schlägt vor, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vor Erlass einer Allgemeinverfügung nach § 48u Absatz 1 KWG auch die Länder anzuhören hat.

Die Bundesregierung hält eine Änderung nicht für erforderlich. Die BaFin wird entsprechend der üblichen Praxis eine öffentliche Anhörung durchführen und den Entwurf ihrer Allgemeinverfügung auf ihrer Internetseite veröffentlichen. Bei der Anhörung können auch die Anliegen der Länder eingebracht und berücksichtigt werden.

Zu Nummer 15 (Artikel 1 Nummer 12 - § 48u KWG)

Der Bundesrat begrüßt die Bestrebungen, Vorkehrungen für die Wahrung der Finanzstabilität zu treffen und Rechtsunsicherheiten bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zu beseitigen. Er bittet um weitere Konkretisierungen der Voraussetzungen für Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 KWG und um eine Erweiterung der Anhörungspflicht zur Verordnung nach § 48u Absatz 5 KWG auf die Länder. Der Bundesrat bittet zu prüfen, ob vor Erlass einer Allgemeinverfügung weitergehende Beteiligungsrechte vorgesehen werden sollten.

Die Bundesregierung wird die Vorschläge teilweise prüfen. Im Zuge der Erarbeitung einer Rechtsverordnung zu § 48u Absatz 5 KWG werden Einzelheiten zum Verfahren bei Erlass der Allgemeinverfügung erarbeitet. Der Gesetzentwurf sieht bereits zahlreiche

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beteiligungsrechte vor; die vorgeschlagene Schaffung weiterer Beteiligungsrechte wird gegen die Sicherstellung der Handlungsfähigkeit im Gefahrenfall abzuwägen zu sein.

Zu Nummer 16 (Artikel 6 Nummer 1 - § 491 BGB)

Der Bundesrat bittet darum, den Begriff Immobilienverzehrkreditverträge durch den Begriff Immobilienverzehrdarlehensverträge zu ersetzen, Förderdarlehen auszunehmen und weitere Bedingungen für die Fälligkeit eines Immobilienverzehrkreditvertrages vorzusehen.

Der Vorschlag wird abgelehnt. Die Bezeichnung „Immobilienverzehrkredite“ der Richtlinie ist schon deshalb beizubehalten, weil es sich nach der Definition dieser Kredite grundsätzlich nicht um Darlehen im Sinne des § 488 BGB handelt, bei denen der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in bestimmter Höhe zur Verfügung zu stellen hat und der Darlehensnehmer verpflichtet ist, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen.

Für die vom Bundesrat geforderte pauschale Ausnahme von Förderdarlehen aus dem Anwendungsbereich der Vorschriften über Beratungsleistungen bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen sieht die Bundesregierung kein Bedürfnis. Die Beratung zielt darauf ab, dem Verbraucher seine Auswahlentscheidung durch eine konkrete Empfehlung zu erleichtern. Ziel der Beratung ist es, dem Darlehensnehmer ein oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass kein Produkt empfehlenswert ist. Da in der konkreten Situation Förderkredite durchaus neben anderen Kreditformen, für die § 511 BGB dann gelten würde, in Betracht kommen, wäre die Ausnahme von Förderkrediten aus dem Anwendungsbereich des § 511 BGB nicht sachgerecht.

Schließlich ist die Bundesregierung nach wie vor der in der Gesetzesbegründung erläuterten Auffassung, dass es ausreicht, als Mindestvoraussetzung für den Zahlungsanspruch des Immobilienverzehrkreditgebers den Tod des Verbrauchers gesetzlich zu regeln, weil diese Voraussetzung es den Parteien ermöglicht, als ergänzende Voraussetzung auch noch den Tod des ihn überlebenden Ehegatten oder Lebenspartners vertraglich zu vereinbaren.

Zu Nummer 17 (Artikel 6 Nummer 1 - § 491 Absatz 3 BGB)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie für die im vorliegenden Gesetzentwurf als "Immobilienverzehrkreditverträge" bezeichneten Verträge ein sachgerechtes Verbraucherschutzniveau gewahrt werden kann.

Die Bundesregierung wird die erbetene Prüfung vornehmen.

Zu Nummer 18 (Artikel 6 Nummer 1a - neu - § 491a Absatz 4 BGB)

Der Bundesrat schlägt eine redaktionelle Änderung des § 491 Absatz 4 BGB vor.

Der Antrag wird abgelehnt. Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu dem abgelehnten Antrag Nummer 16 (Neufassung des § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB).

Zu Nummer 19 (Artikel 6 Nummer 1a - neu - § 492b Absatz 3 BGB)

Der Bundesrat schlägt eine Regelung in § 492b Absatz 3 BGB vor, unter welchen Voraussetzungen die BaFin Koppelungsgeschäfte genehmigen kann.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab. Die Regelung ist nicht erforderlich und im BGB nicht angezeigt, da es sich um materielles Aufsichtsrecht handelt. Zudem sind die Genehmigungsvoraussetzungen bereits in der Gesetzesbegründung zu § 492b BGB niedergelegt.

Zu Nummer 20 (Artikel 6 Nummer 1b - neu - § 502 Absatz 4 BGB)

Der Bundesrat bittet darum,

a) eine Regelung einzufügen, die vorsieht, dass bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung alle dem Darlehensnehmer vertraglich eingeräumten Rechte, die Einfluss auf die Höhe der Entschädigungsforderung nehmen können, zu seinen Gunsten zu berücksichtigen sind sowie
b) eine Verordnungsermächtigung für eine gemeinsame Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums der Finanzen zur Regelung weiterer Einzelheiten und

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Methoden für die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen einzufügen.

Die Bundesregierung prüft die Vorschläge. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministeriums der Finanzen haben zum Thema „Vorfälligkeitsentschädigung“ bereits eine gemeinsame Arbeitsgruppe eingesetzt.

Zu Nummer 21 (Artikel 6 - § 505d BGB)

Der Bundesrat bittet darum, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, in welcher Weise die Rechtssicherheit bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten durch eine zeitliche Beschränkung der in § 505d Absatz 1 BGB normierten Folgen eines Verstoßes gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung erhöht werden kann.

Die Bundesregierung wird die erbetene Prüfung unter Beachtung des unionsrechtlichen Rahmens vornehmen.

Zu Nummer 22 (Artikel 6 Nummer 3 - § 505e BGB)

Der Bundesrat begrüßt die Änderungen bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und regt an, bei der Erarbeitung der Leitlinien für die Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung die Erfahrung und Einschätzung der für Verbraucherschutz zuständigen Organisationen zu berücksichtigen.

Die Bundesregierung dankt für die Unterstützung des Bundesrates beim Vorhaben, mehr Rechtsklarheit zu schaffen. Hierbei werden auch die Erfahrungen und Einschätzungen der Verbraucherschutzorganisationen zu berücksichtigen sein.

Zu Nummer 23 (Artikel 6 Nummer 3 - § 505e Satz 3 BGB)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Bundesrat fordert, dass, soweit die Kreditwürdigkeitsprüfung den Leitlinien entspricht, dies nicht zum Nachteil des Darlehensgebers geltend gemacht werden kann.

Die Bundesregierung wird die erbetene Prüfung vornehmen. Sie gibt bereits jetzt zu bedenken, dass die formale Einhaltung der Leitlinien bei gleichzeitig gegebener Kenntnis des Darlehensgebers von Umständen, die der Kreditwürdigkeit entgegenstehen, den Darlehensgeber nicht wird entlasten können. Ob eine Regelung, nach der die Einhaltung der Leitlinien zu der Vermutung führt, die Kreditwürdigkeitsprüfung sei ordnungsgemäß erfolgt, angemessen und europarechtlich möglich ist, wird geprüft werden.

Zu Nummer 24 (Artikel 6 Nummer 6 - § 514 BGB)

Der Bundesrat fordert Änderungen in Bezug auf Förder- und Arbeitgeberdarlehen.

Der Antrag wird abgelehnt, soweit es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu dem abgelehnten Antrag Nummer 16 (Neufassung des § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB) handelt. Im Übrigen wird die Bundesregierung den Vorschlag prüfen.

Zu Nummer 25 (Artikel 6 Nummer 6 - § 514 BGB)

Der Bundesrat bittet um Anfügung eines Absatzes 3 in § 514 BGB zur Klarstellung im Bereich notarieller Grundstückskaufverträge.

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen.

Zu Nummer 26 (Artikel 6 - § 314 Absatz 3 BGB)

Der Bundesrat bittet darum, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob und inwieweit Dauerschuldverhältnisse, insbesondere Darlehen und hierunter namentlich Förderdarlehen, vom Anwendungsbereich des § 314 Absatz 3 BGB ausgenommen werden können, jedenfalls solange noch eine verwaltungsrechtliche Vorfrage zu klären ist.

Der Vorschlag ist abzulehnen. Es erscheint nicht erforderlich, Darlehen und Förderdarlehen vom Anwendungsbereich des § 314 Absatz 3 BGB auszunehmen. Das Kündigungsrecht nach § 314 Absatz 3 BGB kann nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Erlangen der Kenntnis vom Kündigungsgrund ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Erlangen der positiven Kenntnis vom Kündigungsgrund. Die Frist muss angemessen sein und darf die Zeit nicht wesentlich überschreiten, die erforderlich ist für die Abklärung der Kündigungsmöglichkeit und die Vorbereitung der Entscheidung über die Kündigung. Die angemessene Frist dürfte daher in aller Regel auch die notwendige Zeit zur Prüfung der verwaltungsrechtlichen Vorfragen umfassen. Bei umfangreichen Ermittlungen und rechtlichen Prüfungen kann sie – wie in anderen Fällen auch, s. BGHZ 133, 331 (335f.) – den vom Bundesrat genannten Zeitraum von zwei Monaten überschreiten. Zudem dürfte Kenntnis vom Kündigungsgrund erst nach Klärung der verwaltungsrechtlichen Vorfragen gegeben sein.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.